



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 1 de 16

Bogotá D.C.,

**URGENTE**

**Asunto:** Observaciones frente al protocolo del sector inmobiliario.  
Radicado 202042400916802

Respetado señor XXX.

Procedo a dar respuesta a la solicitud de la referencia, mediante la cual realiza algunas observaciones frente a la Resolución 890 de 2020, por medio de la cual este Ministerio adoptó el protocolo de bioseguridad con el fin de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario.

## **I. ANTECEDENTES.**

El solicitante señala lo siguiente:

*“Ninguna norma legal permite hacer avalúos sin la visita técnica presencial o la verificación de la existencia y estado del bien inmueble. Al contrario la Resolución 620 de 2008 del IGAC (...) la exige expresamente.*

*-Ningún evaluador o entidad puede autorizar a nadie para hacer la visita técnica de un predio sino es un evaluador que cumpla con la idoneidad que exige la Ley 1673 de 2013 que es tener el RAA en la categoría del bien a evaluar.*

*-No es verdad que haya un procedimiento para hacer avalúos para particulares y otros para el estado. Las normas legales son de obligatoria aplicación y cumplimiento y las normas ISO de Icontec no son obligatorias; para un juez solo vale lo legal.*

**RES 620. ARTÍCULO 6o. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS...**

**4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.**

*-Dentro de las competencias y funciones del Ministerio de Salud y Protección Social no está reglamentar como y cuando (sic) se hacen los avalúos de los bienes inmuebles. Y mucho menos hacerlo a la medida de Fedelonjas para generar falta de transparencia y engaño a comprador y vendedor o al estado como dice la ley del evaluador en el artículo 1 sobre el RIESGO SOCIAL”.*



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 2 de 16

## II. PROBLEMA JURÍDICO

Se requiere determinar si el Ministerio de Salud y Protección Social, a través de la Resolución 890 de 2020, reglamentó el procedimiento para los avalúos de bienes inmuebles, y si desconoció lo previsto en la Resolución 620 de 2008<sup>1</sup>, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

## III. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

En primer lugar, el Ministerio de Salud y Protección Social mediante Resolución 385 de 2020<sup>2</sup>, modificada por las Resoluciones 407 de 2020<sup>3</sup> y 450 del mismo año<sup>4</sup>, decretó la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, con el fin de prevenir y controlar la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos. Posteriormente, mediante las Resoluciones 844<sup>5</sup> y 1462 de 2020<sup>6</sup>, prorrogó la emergencia hasta el 30 de noviembre de 2020.

El Gobierno nacional, mediante el Decreto 417 de 2020<sup>7</sup>, declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica<sup>8</sup> en todo el territorio nacional, por el término de 30 días calendario, con el fin de conjurar la crisis que afectaba al país por causa del nuevo coronavirus COVID-19.

Con fundamento en la anterior disposición normativa, el Gobierno expidió el Decreto Legislativo 539 de 2020<sup>9</sup>, el cual, en su artículo 1, otorgó a este Ministerio la

<sup>1</sup> Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

<sup>2</sup> Por la cual se declara la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 y se adoptan medidas para hacer frente al virus

<sup>3</sup> “Por la cual se modifican los numerales 2.4 y 2.6 del artículo 2º de la Resolución 385 de 2020, por la cual se declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional”.

<sup>4</sup> Por la cual se modifican los numerales 2.1 y 2.2 del artículo 2º de la Resolución 385 de 2020 en relación con la limitación del número de personas en actividades o evento

<sup>5</sup> Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el nuevo Coronavirus que causa la COVID-19, se modifica la Resolución número 385 del 12 de marzo de 2020, modificada por las Resoluciones números 407 y 450 de 2020 y se dictan otras disposiciones

<sup>6</sup> Por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el nuevo Coronavirus que causa la Covid-19, se modifican las Resoluciones 385 y 844 de 2020 y se dictan otras disposiciones.

<sup>7</sup> Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional.

<sup>8</sup> El artículo 1 del decreto establece:

Artículo 1º. Declárese el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, por el término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la vigencia de este decreto.

<sup>9</sup> Por el cual se adoptan medidas de bioseguridad para mitigar, evitar la propagación y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 3 de 16

competencia para expedir los protocolos de bioseguridad que se requieran para prevenir la propagación del COVID-19:

*“Artículo 1. Protocolos de bioseguridad. Durante el término de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, con ocasión de la pandemia derivada del Coronavirus COVID-19, el Ministerio de Salud y Protección Social será la entidad encargada de determinar y expedir los protocolos que sobre bioseguridad se requieran para todas las actividades económicas, sociales y sectores de la administración pública, para mitigar, controlar, evitar la propagación y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19.” (Negrilla fuera del texto).*

La parte considerativa del citado decreto legislativo señaló en relación con la competencia para expedir dichos protocolos, lo siguiente:

*“Que la legislación vigente no asigna al Ministerio de Salud y Protección Social la competencia de expedir con carácter vinculante protocolos técnicos y científicos sobre bioseguridad distintos al sector salud.*

*Que es necesario evitar la duplicidad de autoridades involucradas en el desarrollo de las competencias de diseño, implementación y ejecución de planes de acción o expedición de protocolos que sobre bioseguridad se requieran para para mitigar, evitar la propagación y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19”.*

La Corte Constitucional, mediante la sentencia C-205 de 2020, declaró exequibles los artículos 1, 2 y 3 del Decreto Legislativo 539 de 2020, al considerar:

*“Los protocolos de bioseguridad, según lo indicado, buscan que las empresas, los trabajadores y la sociedad en general, a partir de las medidas planteadas en los mismos, protejan su salud y su vida, así como la de sus familias y los que hacen parte de su entorno, y a su vez, la de aquellas personas con quienes comparte en su ámbito laboral, que al mismo tiempo podrían ser portadoras del virus, que resultaría propagándose en caso de que no se sigan tales instrucciones, relacionadas principalmente con el distanciamiento individual, al aseo personal y la utilización de tapabocas. En esa medida, la norma dirigida a que se apliquen de manera uniforme y se supervise su cumplimiento por las entidades territoriales propende por la mitigación y manejo del COVID-19.*

*55. En lo que concierne a la entrega de la competencia al Ministerio de Salud y Protección Social (art. 1º), se advierte que se trata de una facultad expresa para la expedición de los protocolos de bioseguridad requeridos para la mitigación, evitar la propagación y realizar el adecuado manejo del COVID-19. En efecto, se trata entonces de una potestad claramente definida y que se relaciona con la adopción de los referidos*



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 4 de 16

*instructivos de protección para todas las actividades económicas, sociales y sectores de la administración pública. El ejercicio de esta competencia se avala por el término de duración de la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, esto es, 31 de agosto de 2020 de conformidad con el artículo 1º de la Resolución 844 de 2020.*

*56. Bajo ese panorama, la Corte evidencia que se trata de una competencia delimitada material y temporalmente, con la cual no se entrega una absoluta discrecionalidad al ente ministerial, sino que se le autoriza para que ejerza una tarea específica, con una finalidad concreta relacionada con la atención de la pandemia del COVID-19 y en un plazo determinable a partir de la vigencia de la emergencia sanitaria. Esta premisa analizada a la luz del artículo 2º superior se advierte consonante con el deber de protección a todas las personas residentes en Colombia por las autoridades de la República”.*

En desarrollo de lo previsto en el artículo 1 del Decreto Legislativo 539 de 2020, este ministerio profirió la Resolución 666 de 2020, mediante la cual adoptó el protocolo general de bioseguridad para todas las actividades económicas, sociales y sectores de la administración pública.

Asimismo, mediante el Decreto 749 de 2020<sup>10</sup>, el Gobierno nacional ordenó el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, desde el 1º de junio hasta 1º de julio de 2020. El artículo 3 del decreto en cita consagró 43 casos o actividades para los cuales se permitía la circulación de las personas. En particular, el numeral 32 estableció la excepción para las actividades inmobiliarias. En todo caso, el artículo señaló que las personas que desarrollaran dichas actividades debían cumplir con los protocolos de bioseguridad que estableciera el Ministerio de Salud y Protección Social:

*“Artículo 3. Garantías para la medida de aislamiento. Para que el aislamiento preventivo obligatorio garantice el derecho a la vida, a la salud en conexidad con la vida y la supervivencia, los gobernadores y alcaldes, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19, permitirán el derecho de circulación de las personas en los siguientes casos o actividades:*

*(...)*

*32. Comercio al por mayor y al por menor, incluido el funcionamiento de centros comerciales y actividades inmobiliarias.”*

*(...)*

<sup>10</sup> Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 5 de 16

*Parágrafo 1. Las personas que desarrollen las actividades antes mencionadas deberán estar acreditadas o identificadas en el ejercicio de sus funciones o actividades.*

*(...)*

*Parágrafo 5. Las personas que desarrollen las actividades mencionadas en el presente artículo, para iniciar las respectivas actividades, deberán cumplir con los protocolos de bioseguridad que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social para el control de la pandemia del Coronavirus COVID - 19. Así mismo, deberán atender las instrucciones que para evitar la propagación del Coronavirus COVID-19 adopten o expidan los diferentes ministerios y entidades del orden nacional y territorial.*

*(...)"*

De igual manera, el Gobierno nacional expidió los Decretos 878<sup>11</sup>, 990<sup>12</sup> y 1076<sup>13</sup> de 2020, en los que adoptó medidas relacionadas con el aislamiento preventivo obligatorio. Así mismo, expidió el Decreto 1168 de 2020<sup>14</sup>, por medio del cual inició a la fase de aislamiento selectivo y distanciamiento individual responsable, y ordenó que toda actividad debía estar sujeta al cumplimiento de los protocolos que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social (artículo 6<sup>15</sup>).

Ahora, para el caso que nos atañe, este Ministerio, mediante la Resolución 890 de 2020<sup>16</sup>, con base en la información suministrada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, adoptó el protocolo de bioseguridad con el fin de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario. El inciso segundo del artículo 1 de este acto administrativo precisó que dicho protocolo es complementario al adoptado mediante Resolución 666 de 2020.

---

<sup>11</sup> Por el cual se modifica y proroga la vigencia del Decreto 749 del 28 de mayo de 2020 "Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público", modificado por el Decreto 847 del 14 de junio de 2020.

<sup>12</sup> Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público.

<sup>13</sup> Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público.

<sup>14</sup> Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, y el mantenimiento del orden público y se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable.

<sup>15</sup> "Artículo 6. Cumplimiento de protocolos para el desarrollo de actividades. Toda actividad deberá estar sujeta al cumplimiento de los protocolos de bioseguridad que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social para el control de la pandemia del Coronavirus COVID-19. Así mismo, deberán atenderse las instrucciones que para evitar la propagación del Coronavirus COVID-19 adopten o expidan los diferentes ministerios y entidades del orden nacional."

<sup>16</sup> Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad con el fin de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario.



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 6 de 16

En relación con los avalúos, el anexo técnico de la resolución en comentario señala lo siguiente:

**“3.2.4. Interacción con terceros (proveedores, clientes, aliados, etc.)**

3.2.4.5. *Priorizar el uso de canales digitales como principal medio para el pago de arriendos y el intercambio comercial derivado de la actividad inmobiliaria, reduciendo las visitas a las que sean estrictamente necesarias. las actividades el envío de documentos, información, propuestas comerciales, entrega de avalúos, entre otros, deben enviarse por medios virtuales.*

(...)

**3.6 Avalúos**

**3.6.1. Realización de visita técnica**

*Cuando ésta sea un requisito de ley, se han definido dos modalidades de visitas técnicas: visita técnica presencial y visita técnica virtual asistida en vivo; realizando la excepción de visitas técnicas virtuales asistidas en vivo para bienes que tengan relación con el Estado o los procesos de enajenación por obra pública, o para los inmuebles que no cuenten con la información suficiente, como datos de áreas o problemas de estabilidad y que deban ser verificadas de manera presencial.*

**3.6.2. Visitas técnicas presenciales**

3.6.2.1. *Deberán hacerse con citación previa, y teniendo en cuenta la condición de asistir a la misma, un representante por parte del cliente o solicitante y el evaluador o quien esté autorizado por éste.*

3.6.2.2. *Al momento de ejecutar la visita técnica presencial para inspeccionar el bien objeto de avalúo, se deben mantener una distancia mínima de dos metros, limpieza y desinfección del calzado y los elementos de trabajo, y manejo de elementos de protección como lo son el tapabocas y el lavado de manos con agua y jabón de manera frecuente o la higienización de manos con alcohol glicerinado mínimo al 60%.*

3.6.2.3 *Para el caso de bienes inmuebles que se encuentren ubicados al interior de una propiedad horizontal residencial, comercial o industrial, se deberán adoptar las medidas establecidas para el ingreso de visitantes, conforme lo disponga la administración.*

**3.6.3. Captura de información relacionada con el bien objeto de avalúo**

*En caso de ser sumamente necesario el desplazamiento al lugar, el evaluador deberá mantener una distancia mínima de dos metros, usar tapabocas y demás elementos de protección personal que requiera, realizar lavado de manos con agua y jabón de manera frecuente y limpieza y desinfección de los elementos de trabajo.*



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 7 de 16

#### **3.6.4. Consulta y recolección de normatividad e información adicional en las oficinas de planeación y/o curaduría urbana**

*El evaluador o empresa evaluadora deberán emitir un documento donde se especifique la oficina de planeación y/o curaduría urbana a la que se dirige, con la descripción breve del trámite a realizar, en caso de ser solicitada por las autoridades de control. Además, el evaluador debe atender a las restricciones establecidas, con una distancia personal mínima de dos metros, uso de tapabocas y lavado de manos con agua y jabón de manera frecuente.*

#### **3.6.5. Avalúos corporativos**

*Para los avalúos corporativos, en los que se hace necesaria la presentación del avalúo por parte del evaluador, ante un comité de avalúos o instancia similar, dicha presentación y/o aprobación debe realizarse de manera virtual, utilizando aplicaciones o plataformas digitales que permitan la validación de asistencia y quórum. (...)*

Es del caso anotar que, con la finalidad de dar respuesta a su petición, se solicitó concepto técnico a la Dirección de Promoción y Prevención, la cual, mediante memorando con radicado 202021120153353 del 13 de julio de 2020, señaló:

*“Al respecto se precisa que el objeto de la Resolución 890 de 2020 “Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad con el fin de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario” es definir las medidas de bioseguridad que se deben tener en cuenta al momento de desarrollar tal actividad durante el tiempo de la vigencia de la emergencia sanitaria y las medidas de aislamiento preventivo obligatorio, para prevenir y mitigar la transmisión de la enfermedad COVID-19, por lo cual desde este Ministerio en ningún momento se pensó en modificar los requisitos que se deben cumplir para un avalúo.*

*Por otra parte, de acuerdo a las competencias otorgadas en el Decreto 539 de 2020, artículo 1, este Ministerio deberá elaborar los distintos protocolos de bioseguridad: (...)*

*Dado lo anterior, este Ministerio ha elaborado en conjunto con los ministerios que lideran cada sector o actividad, los protocolos de bioseguridad, para este caso los ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio y Comercio Industria y Turismo, como se menciona en el último considerando de la Resolución 890 de 2020.*

*Los precitados Ministerios en el marco de su experticia, presentaron una propuesta de anexo técnico, la cual fue revisada y ajustada por esta entidad, y posteriormente revisada nuevamente por ellos, quienes sugirieron los ajustes que ellos consideraron pertinentes, agotada estas fases, el Ministerio de Salud y Protección Social, procedió a expedir el respectivo acto administrativo, el cual se concretó en la Resolución 890 del 3 de junio de*

**Carrera 13 N° 32 - 76 - Código Postal 110311, Bogotá D.C.**



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 8 de 16

*2020. Nos permitimos manifestar que este acto, como las demás expedidas por este Ministerio cuenta con el aval de todos los Ministerios relacionados de acuerdo a la actividad, económica, social o sectores de la administración pública.*

*Teniendo en cuenta que el objetivo de la resolución es definir las medidas de bioseguridad para el sector inmobiliario, no es de nuestra competencia definir las formas de realizar los avalúos, por lo cual, las formas planteadas en el numeral 6 de la Resolución 890 de 2020 corresponden a la propuesta de las instituciones del sector con el fin de reducir el contacto entre personas, y presentadas a este Ministerio por los ministerios participantes, involucrados en la actividad.*

*Así las cosas y específicamente en lo referido por el peticionario, el Ministerio de Salud y Protección Social, en ningún momento se involucra en cambios relacionados con la actividad específica que no sean propuestos por los Ministerios que lideran cada actividad". (Negrilla fuera del Texto).*

Así mismo, se solicitó concepto técnico al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual, mediante oficio radicado en este Ministerio con el número 202042301368642 del 25 de agosto de 2020, indicó sobre el particular lo siguiente:

*"Con ocasión de la expedición del Decreto 1420 de 1998<sup>17</sup> se le confirió al IGAC la facultad para la determinación de las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos relacionados a continuación mediante resolución:*

- 1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa*
- 2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria*
- 3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.*
- 4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa*
- 5. Determinación del efecto de plusvalía*
- 6. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación*
- 7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.*
- 8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.*

*Con fundamento en dicha disposición normativa el IGAC profirió la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, mediante la cual se establecieron los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, modificatoria de la Ley 9 de 1998 y de la Ley 2 de 1991.*

<sup>17</sup> Artículo 23 del Decreto 1420 de 1998



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 9 de 16

*De esta manera la citada Resolución 620 unificó, clarificó y actualizó los procedimientos para la realización de los avalúos especiales, es decir, los señalados en las disposiciones legales y reguló lo relativo a los avalúos de bienes no sometidos al régimen de propiedad horizontal, el procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de interés social (VIS), el cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública, la determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural, la valoración de predios en áreas de renovación urbana, los avalúos en áreas de cesión, en zonas rurales.*

*Cabe también resaltar que la Resolución 620 de 2008 de igual forma definió los métodos para establecer el valor comercial de los bienes y su aplicación, las etapas para la elaboración de los avalúos, los aspectos para la identificación física de los predios y el procedimiento para la revisión e impugnación.*

*En materia de avalúos de conformidad con lo establecido por los artículos 6 del Decreto 2113 de 1992 y 25 del Decreto 208 de 2004, el IGAC tiene dentro de sus competencias servir como última instancia en la determinación de avalúos de bienes inmuebles de interés para el Estado; en igual sentido, los artículos 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, 61 de la Ley 388 de 1997, y 23 de la Ley 1682 de 2013, entre otros, facultan a este Instituto para elaborar avalúos comerciales; i) de bienes inmuebles, que deban realizar la entidades públicas en general, ii) de bienes inmuebles en el marco de procesos de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social referidos a reforma urbana, y iii) de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, respectivamente.*

*En este orden, en cuanto a la denuncia presentada por el ciudadano XXX contra la resolución 620 de 2008, señalamos en cuanto a sus afirmaciones lo siguiente*

*• Ninguna norma legal permite hacer avalúos sin la visita técnica presencial o la verificación de la existencia y estado del bien inmueble. Al contrario, la Resolución 620 de 2008 del IGAC la exige expresamente.*

*El artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 dispone que para la elaboración de los avalúos deberán realizarse las siguientes etapas:*

- 1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.*
- 2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.*



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 10 de 16

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías. Así las cosas, el reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo es una de las etapas que deberán realizarse en la elaboración de los avalúos.

De igual forma, con ocasión de la expedición de la Resolución 890 del 3 de junio de 2020, el Ministerio de la Protección Social adopto el protocolo de bioseguridad con el fin de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario y en el anexo técnico se contempló que en materia de avalúos se efectuará la realización de una visita técnica que contempla dos modalidades visita técnica presencial y visita técnica virtual asistida en vivo; realizando la excepción de visitas técnicas virtuales asistidas en vivo para bienes que tengan relación con el Estado o los procesos de enajenación por obra pública, o para los inmuebles que no cuenten con la información suficiente, como datos de áreas o problemas de estabilidad y que deban ser verificadas de manera presencial.

(...)

• Ningún evaluador o entidad puede autorizar a nadie para hacer la visita técnica de un predio sino es un evaluador que cumpla con la idoneidad que exige la Ley 1673 de 2013 que es tener el RAA en la categoría del bien a evaluar.

La Ley 1673 de 2013 tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, de igual forma define al evaluador como la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 11 de 16

*valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores, dicha inscripción está regulada por el artículo 6 ibidem que señala:*

*ARTÍCULO 6o. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:*

*a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:*

*(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, o*

*(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1o del presente artículo; b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.*

*PARÁGRAFO 1o. Régimen de transición. Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del evaluador podrán inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.*

*PARÁGRAFO 2o. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Avaluadores.*

**Carrera 13 N° 32 - 76 - Código Postal 110311, Bogotá D.C.**

Teléfono: (57 - 1) 3305000 - Línea gratuita: 018000960020 - fax: (57-1) 3305050 - [www.minsalud.gov.co](http://www.minsalud.gov.co)



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 12 de 16

*Lo anterior para concluir que de conformidad con la citada Ley los evaluadores serán aquellas personas inscritas en el citado registro.*

*• No es verdad que haya un procedimiento para hacer avalúos para particulares y otros para el estado. Las normas legales son de obligatoria aplicación y cumplimiento y las normas ISO de Icontec no son obligatorias; para un juez solo vale lo legal.*

*Para responder este interrogante reiteramos que mediante la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, se establecieron los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, modificatoria de la Ley 9 de 1998 y de la Ley 2 de 1991 y en efecto las normas legales son de obligatorio cumplimiento tanto para los particulares, como para las autoridades administrativas y judiciales”.*

Así mismo, el IGAC, mediante oficio radicado en este Ministerio con el número 202042301465402 del 3 de septiembre de 2020, se pronunció sobre la visita técnica presencial, así:

*“(…)*

*Así las cosas, el reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo es una de las etapas que deberán realizarse en la elaboración de los avalúos.*

*En este punto debe precisarse que la responsabilidad de hacer un avalúo implica el pleno conocimiento e identificación del predio objeto de estudio. Avaluar es un proceso integral en el cual la percepción directa del bien y el proceso lógico-analítico deben ser entendidos como una sola acción, por ello quien realice un avalúo debe ser participe desde la inspección ocular al bien, hasta el análisis de resultados y determinación del avalúo.*

*El proceso de visita debe ser entendido como una oportunidad para constatar la información secundaria recopilada previamente y permitir la obtención de nueva información, especialmente de los aspectos relevantes que posea el bien, es decir, lo que lo hace diferente, superior o inferior, respecto de bienes del inmediato entorno. Así, por ejemplo, las fotografías capturadas durante la visita al predio y como requisito en el informe de avalúo presentan una función nemotécnica, por lo cual es necesario además del número de la foto, fecha, hora y lugar de toma, señalar la indicación del elemento o circunstancia que se quería registrar, algo que solo puede determinar un profesional en avalúo de inmuebles.*

*La información constructiva y arquitectónica obtenida a través de la realización del análisis de planos y la visita al bien inmueble, requiere de un profesional que sepa diferenciar y determinar los sistemas constructivos empleados, los materiales, sus acabados, el estado de conservación, entre otros factores.*



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 13 de 16

*El trabajo de campo del evaluador no se limita tan solo a la visita al predio, dado que adicionalmente tiene el objetivo de realizar un análisis a profundidad del sector donde este se encuentra ubicado, su vecindad, las vías de acceso presentes, además debe conocer y analizar los aspectos específicos del predio, relacionándolos con la disponibilidad de servicios tanto públicos como de equipamientos, desarrollos en materia vial presentes y a futuro, las características de índole intrínseca del sector, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, así como el estudio de mercado del cual en últimas se obtiene el valor del suelo, este estudio se realiza en un exhaustivo recorrido de campo tanto en el entorno cercano como en otros sectores similares del municipio donde se ubica el predio, que permite capturar otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.*

*Por lo anterior, si bien el reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo es una de las etapas que deberán realizarse en la elaboración de los avalúos, esto no se traduce en que no se pueda realizar una visita técnica virtual asistida, la cual en principio debe permitirle al evaluador poder apreciar todos los componentes como si estuviera practicando la visita en tiempo real, así como asegurar la información que se obtenga en forma virtual.*

*(...)*

*Reiterando lo expuesto en el numeral 4 de la Resolución 620 de 2008 quien realice la visita técnica en campo debe tener las mismas características técnicas y profesionales de quien firma y liquida el avalúo, es decir debe ser un profesional evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA).*

*Por consiguiente, quien realiza la visita técnica presencial debe ser el evaluador y si se designa a otra persona para la práctica de la misma esta también debe ser evaluador*  
(Subrayado fuera de texto).

#### **IV. CONCEPTO JURÍDICO**

En primer lugar, nos permitimos señalar que el artículo 1° del Decreto Legislativo 539 de 2020 facultó al Ministerio de Salud y Protección Social, para determinar y expedir los protocolos que sobre bioseguridad se requieran para las actividades económicas, sociales y sectores de la administración pública, con el fin de mitigar, controlar, evitar la propagación y realizar el adecuado manejo de la pandemia Coronavirus COVID-19.

En desarrollo de las facultades conferidas por dicho artículo y por el párrafo 1<sup>18</sup> del artículo 2.8.8.1.4.3 del Decreto 780 de 2016<sup>19</sup>, este Ministerio expidió la Resolución 666

<sup>18</sup> Párrafo 1°. Sin perjuicio de las medidas antes señaladas y en caso de epidemias o situaciones de emergencia sanitaria nacional o internacional, se podrán adoptar medidas de carácter urgente y otras precauciones basadas en



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 14 de 16

de 2020, que adoptó el protocolo de bioseguridad que debe ser implementado y adoptado para todas las actividades económicas, sociales y sectores de la administración pública, con la finalidad de mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia Coronavirus COVID-19.

Por su parte, el numeral 32º del artículo 3 del Decreto 749 de 2020 permitió la circulación de personas para la actividad inmobiliaria. Así mismo, el parágrafo 5 del artículo 3 del citado decreto señaló que las personas que desarrollaran las actividades allí previstas debían cumplir los protocolos de bioseguridad que para el efecto estableciera el Ministerio de Salud y Protección Social con el fin de evitar la propagación del COVID- 19.

En virtud de lo anterior, esta cartera ministerial expidió la Resolución 890 de 2020, mediante la cual se adoptó el protocolo de bioseguridad para la prevención de la transmisión del coronavirus COVID-19 en el sector inmobiliario. La Dirección de Promoción y Prevención de este Ministerio, en concepto técnico con radicado 202021120153353 del 13 de julio de 2020, precisó que el protocolo de bioseguridad del sector inmobiliario se elaboró conjuntamente con los Ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio y Comercio, Industria y Turismo, como se menciona en el último considerando de la Resolución 890 de 2020. El concepto técnico aludido también indica que los precitados ministerios presentaron una propuesta de anexo técnico, la cual fue revisada y ajustada por esta entidad, dando lugar a la expedición del acto administrativo mencionado.

Es de resaltar que el numeral 6 del anexo técnico de la Resolución 890 de 2020 establece las medidas de bioseguridad para la visita técnica, la cual puede ser presencial y virtual asistida en vivo. Al respecto, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el concepto técnico con radicado 202042301465402 del 3 de septiembre de 2020, expresó que, si bien el reconocimiento del terreno del bien es una de las etapas que deberán realizarse en la elaboración de los avalúos, esto no implica que no pueda realizarse una visita técnica virtual asistida, la cual, *“en principio debe permitirle al evaluador poder apreciar todos los componentes como si estuviera practicando la visita en tiempo real, así como asegurar la información que se obtenga en forma virtual”*.

Por lo tanto, la visita técnica virtual asistida en vivo es una modalidad de la visita técnica contemplada en la Resolución 620 de 2008, que deberá hacerse siempre y cuando no

---

principios científicos recomendadas por expertos con el objetivo de limitar la diseminación de una enfermedad o un riesgo que se haya extendido ampliamente dentro de un grupo o comunidad en una zona determinada.

<sup>19</sup> por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social

**Carrera 13 N° 32 - 76 - Código Postal 110311, Bogotá D.C.**

Teléfono: (57 - 1) 3305000 - Línea gratuita: 018000960020 - fax: (57-1) 3305050 - [www.minsalud.gov.co](http://www.minsalud.gov.co)



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 15 de 16

se den las condiciones previstas en el numeral 3.6.2 de la Resolución 890 de 2020, que consagra lo relativo a la visita técnica presencial.

Así mismo, en cuanto a la calidad de los evaluadores para realizar la visita técnica, debe tenerse en cuenta que el numeral 4º del artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 señaló los requisitos de quien debe ostentar esta calidad, y que la Resolución 890 de 2020, al prever que a la visita técnica presencial podrá asistir el evaluador o quien este autorizado por este, no está modificando la calidad de quien debe realizar esa labor, pues, en todo caso, este deberá cumplir con las condiciones previstas en la precitada norma.

La Resolución 890 de 2020 previó la realización de una visita técnica que contempla dos modalidades: (i) la visita técnica presencial y (ii) visita técnica virtual asistida en vivo, realizando la excepción de visitas técnicas virtuales asistidas en vivo, para bienes que tengan relación con el Estado, o para los procesos de enajenación por obra pública, o para los inmuebles que no cuenten con la información suficiente, como datos de áreas o problemas de estabilidad y que deban ser verificadas de manera presencial. Por lo tanto, lo que se adoptó con dicho protocolo son medidas de bioseguridad para evitar la propagación de la pandemia COVID-19, sin que tenga la virtualidad de establecer un procedimiento para hacer avalúos diferentes para particulares y para el Estado.

De lo anterior se puede colegir que el protocolo de bioseguridad para el sector inmobiliario, adoptado mediante la Resolución 890 de 2020, no desconoce lo previsto en la Resolución 620 de 2008, sino que simplemente estableció las reglas de bioseguridad para las personas que participan en la actividad del sector inmobiliario, sin regular propiamente los procedimientos para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997.

De lo expuesto se concluye que la Resolución 890 de 2020 no realiza modificaciones a los procedimientos para llevar a cabo los avalúos, previstos en la Resolución 620 de 2008. Solo establece las medidas de bioseguridad para el sector inmobiliario, necesarias para reducir el contacto entre personas y mitigar la transmisión del COVID-19, de conformidad a las propuestas y ajustes de los protocolos que los ministerios que tienen incidencia en ese ramo allegaron a esta cartera ministerial.



\*202011601383631\*

**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: **202011601383631**

Fecha: **07-09-2020**

Página 16 de 16

El anterior concepto tiene los efectos determinados en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido en su Título II, por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015<sup>20</sup>.

Cordialmente,



---

<sup>20</sup>Por medio de la cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye el Título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.